

EXPUNERE DE MOTIVE

În cadrul matricei de condiționalități aferente programului PAL încheiat cu Banca Mondială, unul dintre obiective este dezvoltarea pieței ipotecare. În acest sens, una dintre condiționalitățile prevăzute în etapa a doua a programului este adoptarea legislației primare și secundare pentru piața ipotecară. În conformitate cu planul de acțiune pentru îndeplinirea condiționalităților asumate de Guvernul României pentru etapa a doua a programului PAL încheiat cu Banca Mondială, trebuie menționat faptul că termenul de adoptare a legislației primare este luna martie a anului 2005, având în vedere că până la sfârșitul lunii septembrie trebuie adoptată și legislația secundară a pieței ipotecare.

În cadrul proiectului USAID privind dezvoltarea piețelor financiare din România, echipa FMR (Financial Market Reform) formată din reprezentanți ai Deloitte Touche Tohmatsu (administratorul proiectului) și-a propus ca obiectiv dinamizarea pieței creditului ipotecar din România, obiectivul final al proiectului fiind acela de a crea cadrul legal și instituțional necesar dezvoltării unei piețe secundare a creditului ipotecar (emiterea de titluri ipotecare), cu efecte benefice atât asupra dezvoltării pieței de capital din România (prin introducerea de noi instrumente financiare), cât și asupra posibilităților de refinanțare a băncilor și companiilor ipotecare.

În acest sens, primul pas este crearea legislației primare necesare funcționării eficiente a pieței ipotecare. Propunerile legislative încorporează solicitările venite din partea operatorilor în piața creditului ipotecar, avându-se în vedere atât interesul în consolidarea pieței primare a creditului ipotecar (cu precădere faza de acordare a creditelor) cât și necesitatea pe termen mediu și lung de a constitui cadrul și de a asigura încă de la nivelul pieței primare premisele unei bune funcționări a pieței secundare a creditului ipotecar (respectiv refinanțarea creditelor și asigurarea continuității activității de creditare).

Proiectele legislative sunt elaborate ca urmare a problemelor întâlnite în practica de creditare precum și cele care, în opinia părților implicate (bănci, societăți de credit ipotecar, consultanți, societăți de avocatură, instituții de reglementare) se anticipează că ar putea afecta procesul de creditare ipotecară, și vizează atât îmbunătățirea actualului cadru legal aplicabil pieței primare a creditului ipotecar (modificarea și completarea Legii 190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare respectiv proiectul Legii privind băncile de credit ipotecar) cât și crearea unui cadru legal adecvat refinanțării operațiunilor de creditare ipotecară (a se vedea proiectul Legii privind obligațiunile ipotecare) precum și a operațiunilor comerciale în general (a se vedea proiectul Legii privind securitizarea creanțelor).

În consecință, pachetul legislativ privind piața ipotecară conține următoarele propuneri:

- proiect de Lege pentru modificarea și completarea Legii nr.190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare;
- proiectul de Lege privind băncile de credit ipotecar;
- proiectul de Lege privind obligațiunile ipotecare;

- proiectul de Lege privind securitizarea creanțelor.

În scopul creării cadrului legal aferent pieței secundare a creditului ipotecar, prevederile izolate, incomplete și necorelate referitoare la valorificarea creanțelor ipotecare pe piața de capital au fost eliminate din proiectul de modificare și completare a Legii nr.190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare și reasamblate normativ pentru a defini două mecanisme alternative la metodele tradiționale de finanțare: emisiunea de obligațiuni ipotecare și securitizarea creanțelor.

Astfel, fără a beneficia de un precedent legislativ real, proiectul Legii privind obligațiunile ipotecare a fost conceput într-o manieră care să asigure:

- integrarea în spațiul legislativ european prin asimilarea în proiectul de lege a reperelor impuse prin Directiva nr. 85/611/CEE privind legile, reglementările și prevederile administrative referitoare la OPCVM, publicată în Jurnalul Oficial al Comunității Europene nr.375/31 decembrie 1985, cu modificările ulterioare, cu precădere a criteriilor prevăzute în art.22 alin.(4) al acesteia.

- integrarea cât mai non-invazivă și armonioasă a elementelor de noutate specifice emisiunilor de obligațiuni ipotecare în sistemul de principii și noțional al dreptului românesc;

- realizarea unui raport judicios între reglementarea obligațiunilor ipotecare și a instituțiilor conexe la nivel de lege și reglementarea prin acte ale Băncii Naționale a României și Comisiei Naționale a Valorilor Mobiliare, astfel încât detaliile tehnice și comerciale ale operațiunilor să fie ajustate pe măsură ce piața românească a obligațiunilor ipotecare se profilează și dobândește individualitate proprie;

- valorificarea unor modele și practici deja testate și acceptate pe piețe de capital mature, cu adaptarea corespunzătoare la contextul economic românesc, fiind de așteptat ca o ofertă de instrumente financiare cu trăsături și condiții de tranzacționare cunoscute să fie mai eficientă în stimularea și facilitarea implementării unor programe investiționale importante și, deci, în creșterea lichidității pieței;

- crearea premiselor legislative pentru participarea instituțiilor financiare românești la emisiuni de obligațiuni ipotecare regionale, prin anticiparea și satisfacerea nevoii investitorilor de relativă „unitate în diversitatea” sistemelor de drept.

Noua reglementare urmărește cu prioritate formarea unei piețe a obligațiunilor ipotecare atractive și lichide, prin:

i) selectarea riguroasă a creanțelor ipotecare ce garantează emisiunile: creanțe originare în strictă conformitate cu prevederile legale aplicabile de către entități calificate ca instituții de credit potrivit standardelor Uniunii Europene – creanțe grupate și înlocuite/suplimentate după un algoritm care, la nivel de portofoliu, să satisfacă cerințe minime de certitudine și protecție pentru investitori și apte să asigure valorificarea drepturilor investitorilor pe care îi garantează cu prioritate față de orice alt creditor al emitentului;

ii) stabilirea unor mecanisme de supraveghere a portofoliului de creanțe ipotecare ce combină controlul instituțional al organelor de specialitate (Banca Națională a României și Comisia Națională a Valorilor Mobiliare) cu cel privat, prin intermediul unui agent al deținătorilor de obligațiuni ipotecare;

iii) oferirea unor condiții privilegiate de realizare a drepturilor de creanță decurgând din obligațiuni ipotecare, prin „imunizarea” portofoliilor care le garantează față de orice executare silită pornită de un terț față de emisiunea respectivă și față de orice plan de reorganizare judiciară sau de lichidare de active potențial prejudiciante pentru investitori.

În pofida rigorii menite a spori gradul de confort real al investitorilor și al agențiilor de rating, pe fondul său, reglementarea emisiunii de obligațiuni ipotecare rămâne flexibilă, astfel încât să permită crearea și tranzacționarea acestor valori mobiliare indiferent de opțiunile comerciale, greu de anticipat la moment de debut, ale unei piețe în formare; astfel, proiectul de lege:

a. recunoaște capacitatea de emitent de obligațiuni ipotecare băncilor universale și băncilor de credit ipotecar deopotrivă;

b. oferă posibilitatea valorificării și refinanțării atât a creditelor ipotecare rezidențiale cât și a creditelor ipotecare comerciale prin intermediul emisiunilor de obligațiuni ipotecare;

c. face posibilă menținerea calității portofoliului pe tot parcursul emisiunii prin suplimentarea acestuia cu credite ipotecare ori cu active financiare cu grad ridicat de siguranță;

d. anticipează cerințele investitorilor calificați oferind alternativa vânzării de obligațiuni ipotecare prin ofertă adresată direct acestora;

e. permite structurarea emisiunilor în clase de obligațiuni ipotecare diferite, în raport de drepturile pe care acestea le conferă deținătorilor lor.

Nu mai puțin, astfel cum demonstrează experiența altor țări (de exemplu Germania), calitatea funcționării pieței obligațiunilor ipotecare și gradul său de competitivitate în context internațional sunt direct condiționate de suplimentarea cadrului normativ în care urmează a se derula emisiunile de obligațiuni cu o legislație secundară adecvată, emisă în aplicarea legii privind obligațiunile ipotecare de către Banca Națională a României și Comisia Națională a Valorilor Mobiliare.

Față de cele prezentate, a fost elaborat proiectul de Lege privind obligațiunile ipotecare, pe care îl supunem Parlamentului spre adoptare.

PRIM - MINISTRU

A handwritten signature in black ink, reading "Călin Popescu - Tăriceanu", written over a large, stylized, abstract graphic element that resembles a signature or a stylized letter 'C'.

Călin Popescu - Tăriceanu